Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

Grundstücksmarktbericht 2021
für die Stadt Lüdenscheid

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Lüdenscheid

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

Geschäftsstelle
Rathausplatz 2
58507 Lüdenscheid
Telefon: 02351 / 17 2685, 1685, 1682
Fax: 02351 / 17 1714
E-Mail: www.gutachterausschuss-luedenscheid.de
Internet : www.gutachterausschuss-luedenscheid.de

Gebühr
Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Lizenz
Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.
Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 9

1.1 Mitglieder des Gutachterausschusses 10

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 11

3 Umsätze 12

3.1 Gesamtumsatz 12
3.1.1 Kauffallzahlen 2010-2020 12
3.1.2 Flächenumsatz 13
3.1.3 Geldumsatz 14

3.2 unbebaute Grundstücke 15
3.3 bebaute Grundstücke 15
3.4 Wohnungseigentum 16
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 17

4 Unbebaute Grundstücke 18

4.1 Individueller Wohnungsbau 18
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke 19
4.3 Gewerbliche Bauflächen 19
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 20
4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen 20
4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen 21

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 22
4.5.1 Bauerwartungsland 22
4.5.2 Rohbauland 22

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke 23
4.7 Bodenrichtwerte 23
4.7.1 Definition 23
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW 25
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte 26
4.7.4 Indexreihen 28

5 Bebaute Grundstücke 29

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 29
5.1.1 Durchschnittspreise 29
5.1.2 Sachwertfaktoren 34
5.1.3 Liegenschaftszinssätze 37

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 38
5.2.1 Liegenschaftszinssätze 38

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriebetriebe 38

6 Wohnungs- und Teileigentum 39

6.1 Wohnungseigentum 39
6.1.1 Durchschnittspreise 39
6.1.2 Indexreihen 40
6.1.3 Liegenschaftszinssätze 42

6.2 Teileigentum 43

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 43

8 Modellbeschreibungen 44

9 Mieten und Pachten 45

10 Kontakte und Adressen 47

11 Anlagen 48

11.1 Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken 48
11.2 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke 49
11.3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 50
11.3.1 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid 50
11.3.2 Zins und Preisentwicklungen 51
11.4 Regionale Vergleiche 52

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	keine Angabe
*	Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefall kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
BWK	Bewirtschaftungskosten
RND	Restnutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

1.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Wild, Robert	Städt. Baurat

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter:

Klotz, Reinhard	Architekt
Parthesius, Reinhold	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur i.R.

Ehrenamtliche Gutachter:

Fengler, Reiner	Architekt
Günther, Jörg	Architekt
Kaiser, Markus	Dipl. Wirtschaftsingenieur
Kösters, Susanne	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Schnürpel, Oliver	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Ehrenamtliche Gutachter vom zuständigen Finanzamt Lüdenscheid:

Schnaible, Gesa	Dipl. Finanzwirtin
Thubauville, Marcel	Dipl. Finanzwirt

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

- **Weiterhin Anstieg der Kauffälle, auch Geldumsatz gestiegen**

  Die Anzahl der verkauften Objekte, insgesamt 680, erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr mit 658 Fällen um rd. 3,3%. Der Geldumsatz stieg um 9% auf 148 Mio. Euro.

- **Weitere Steigerung bei Preisen für Baugrundstücke**

  Nach dem in 2019 ein Anstieg der Preise für individuelle Wohnbauflächen zu beobachten war, kann für 2020 festgestellt werden, dass diesmal sowohl für individuellen als auch Geschosswohnungsbau Steigerungen bei den Kaufpreisen vorliegen. Im Mittel stiegen die Werte um rd. 10%.

- **Wenig Umsatz an Gewerbeflächen**

  Aufgrund der geringen Anzahl an Verkaufsfällen ist eine Veränderung der Kaufpreise von Gewerbegrundstücken nicht auszumachen.

- **Erhöhte Preise bei Mehrfamilienhäusern**

  Entgegen der Entwicklung der letzten Jahre sind Preise für Mehrfamilienhäuser in 2020 gestiegen.

- **Deutlicher Preisanstieg bei Ein- und Zweifamilienhäusern**

  Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sind für alle Teilbereiche steigende Preise zu beobachten. Im Mittel ergibt sich eine Steigerung von rd. 11%.

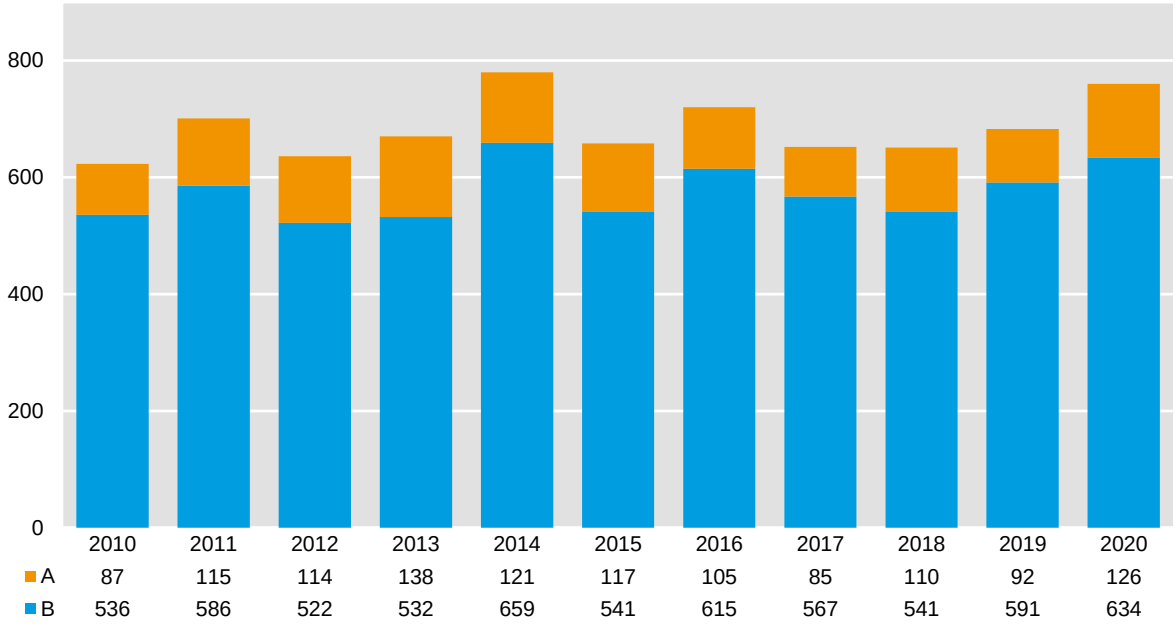
- **Preise für Eigentumswohnungen weiter gestiegen**

  Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist 2020 leicht gestiegen. Ferner ist eine weitere Preissteigerung um rd. 4% zu verzeichnen gewesen. Das Preisniveau für Weiterverkäufe (Wohnungsgrößen 60-100 m², Baujahr ab 1960) lag bei ca. 950-1910 €/m² Wohnfläche.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

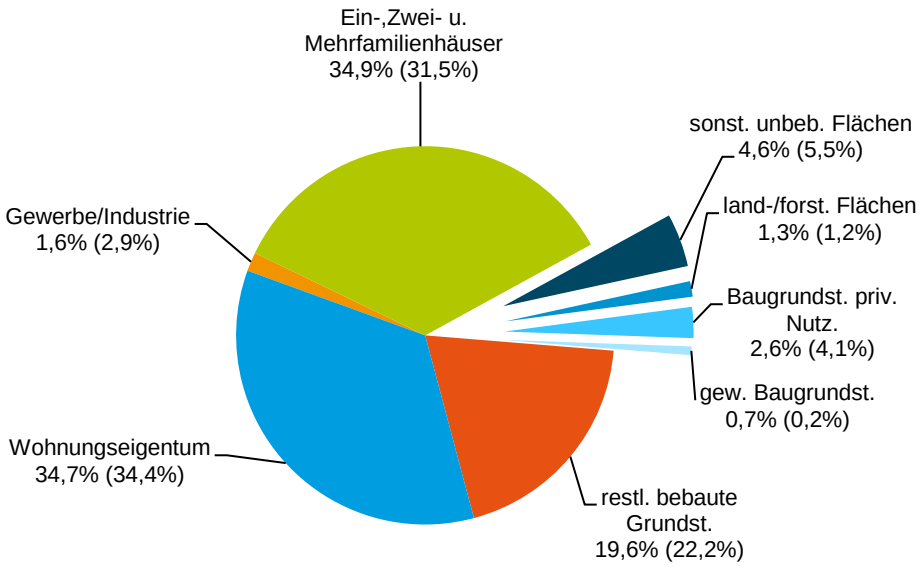
3.1.1 Kauffallzahlen 2010-2020



A: nicht zur Auswertung geeignete Vertragsurkunden

B: Anzahl der geeigneten Vertragsurkunden

Umsatzanteile der Teilmärkte

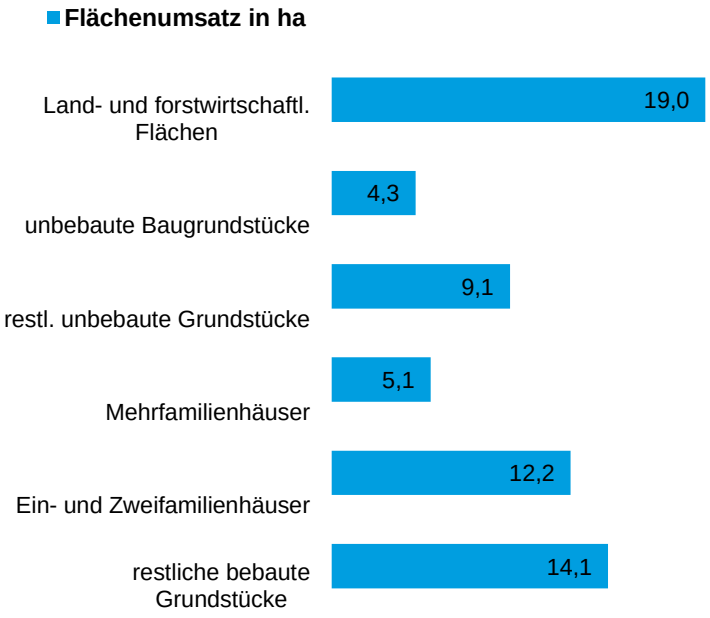


Werte des Vorjahres in Klammern

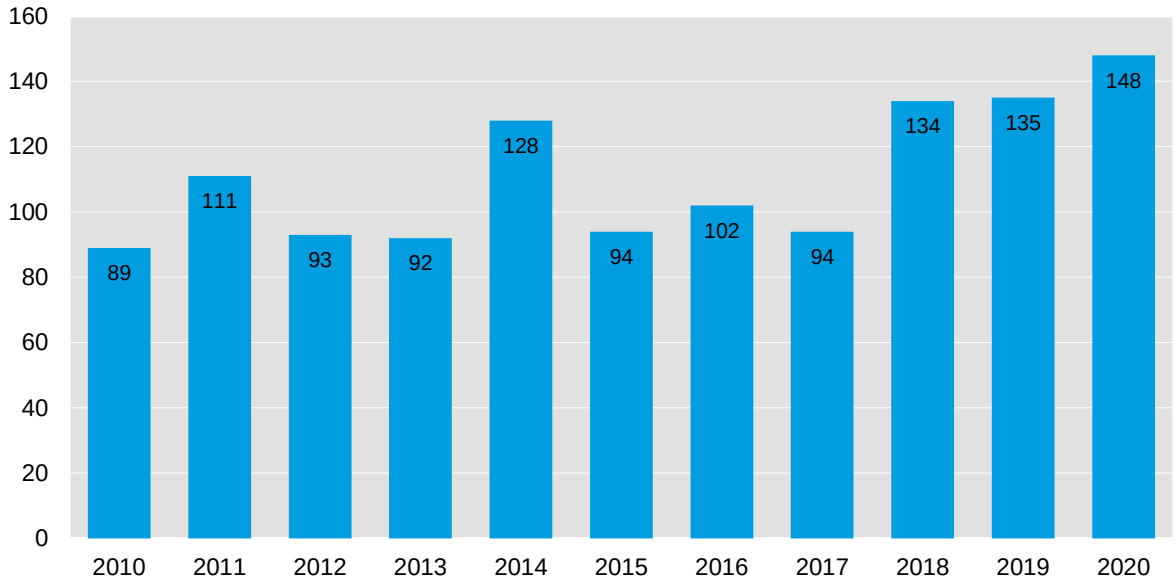
3.1.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Bereich der Stadt Lüdenscheid insgesamt rd. 64 ha Grundstücksfläche umgesetzt.

Hierbei sind Verträge zu Erbbaurechten, Wohnungs- und Teileigentum sowie zur Auswertung nicht geeignete Vorgänge wie z.B. Schenkungen oder Erbfälle (ungewöhnliche Verhältnisse) nicht erfasst.

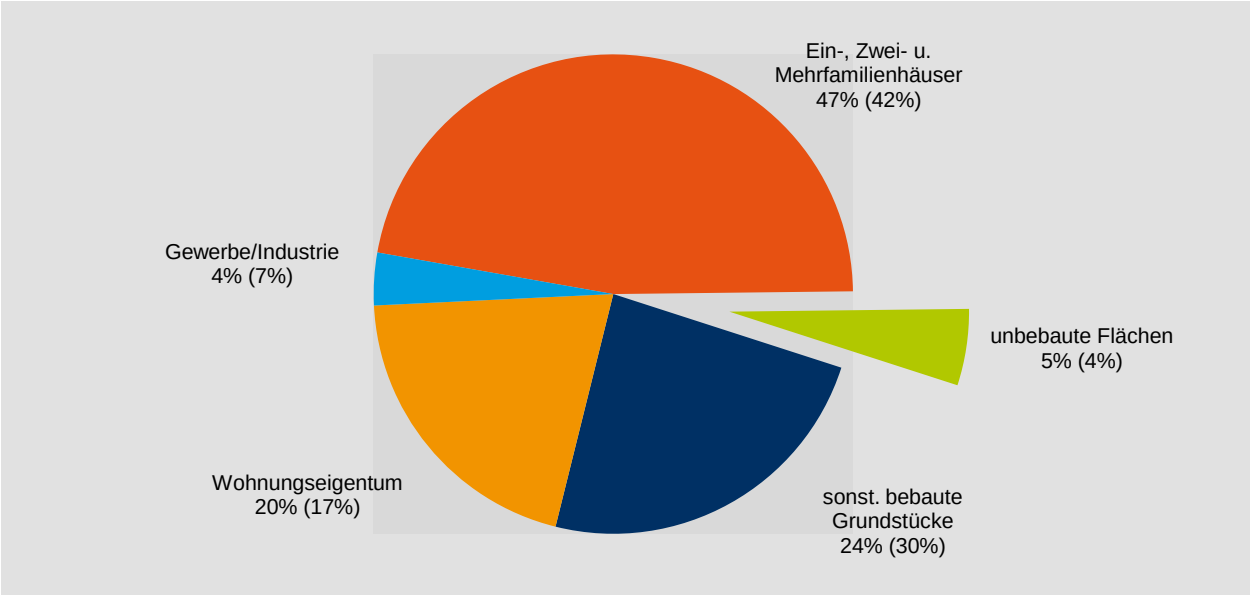


3.1.3 Geldumsatz



Angaben in Mio. €

Geldumsatz nach Teilmärkten



3.2 unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2020 wurde im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ mit insgesamt 63 Kauffällen bei einem Flächenumsatz von rd. 32 Hektar ein Geldumsatz von rund 7,63 Mio. Euro erzielt.

Jahr/ Vertragsgegenstand	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Unbebaute land-/ forstwirtschaftliche Flächen	18	18	9	17	27	14	16	19	6	8	9
Baugrundstücke (priv. Nutzung)	11	15	19	17	26	11	23	26	21	27	18
Gewerbliche Baugrundstücke	7	6	6	6	8	8	3	9	3	1	5
Sonstige unbebaute Flächen	21	30	36	22	34	21	47	34	31	36	31

3.3 bebaute Grundstücke

Mit einem Betrag von ca. 92 Mio. € bei 268 Kauffällen (2019: 96 Mio. € und 243 Kauffälle) haben die bebauten Grundstücke auch 2020 den größten Anteil am Geldumsatz in Lüdenscheid.

Den Anteil der Teilmärkte zeigt folgende Tabelle:

Jahr/ Vertragsgegenstand	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ein- und Zweifamilienhäuser	144	150	142	133	173	152	151	138	144	136	152
Mehrfamilienhäuser	58	64	56	66	70	50	69	78	64	71	85
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	-	3	1	2	5	6	11	1	10	4	6
Gewerbe- und Industrieobjekte	17	14	13	11	11	14	11	16	12	19	11
Sonstige bebaute Grundstücke	20	19	23	51	13	8	19	8	9	13	14

3.4 Wohnungseigentum

Auf Wohnungs- und Teileigentum (ohne Garagen, Tiefgaragen- und oberirdische Stellplätze) entfielen im Jahr 2020

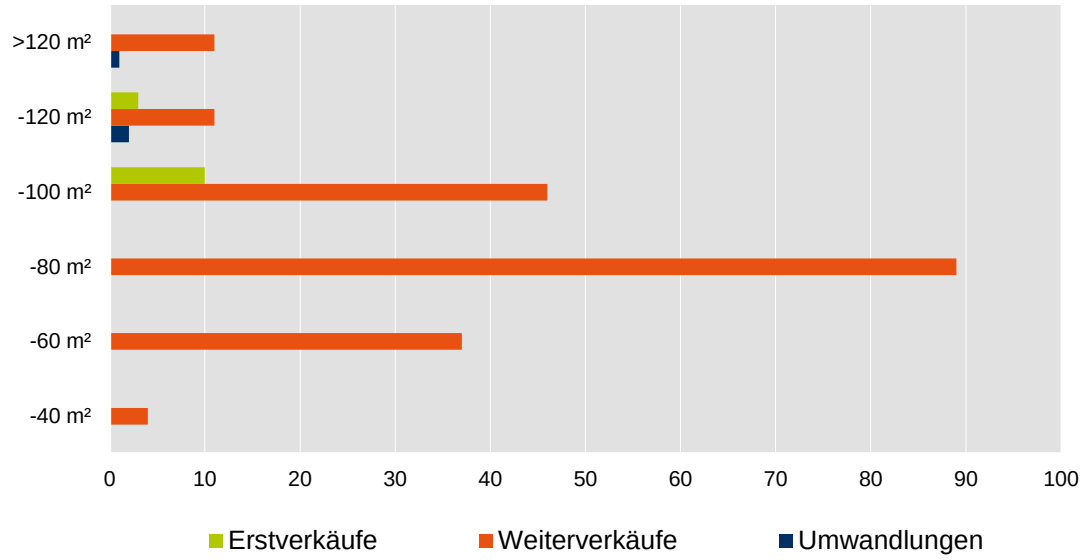
241 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 31,89 Mio. €.

Von den verkauften Objekten waren 5 Teileigentume mit geschäftlicher bzw. gewerblicher Nutzung.

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe von neu errichtetem Eigentum oder Erstverkäufe von in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietwohnungen, sondern auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen, unabhängig davon, ob sie seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung einer Mietwohnung entstanden sind.

Ausgewertet wurden	
Erstverkäufe (Neubau)	13
Erstverkäufe nach Umwandlung:	3
Weiterverkäufe:	198

Die Wohnfläche (m²) der zur Auswertung geeigneten Wohneigentume zeigt folgende Gliederung:



3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Bei einem Erbbaurecht wird ein Grundstück (des Erbbaurechtsgebers) in der Weise belastet, dass demjenigen (Erbbaurechtsnehmer), zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Grundstücksoberfläche ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Für die verschiedenen Grundstücksarten können in den Erbbaurechtsverträgen frei ausgehandelte Erbbauzinsen, Laufzeiten des Erbbaurechts (i.d.R. 99 Jahre), Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses, Heimfallregelungen usw. vereinbart werden.

Es gibt drei Arten von Erbbaurechtskaufverträgen:

• Bestellung eines Erbbaurechts
• Veräußerung des i. d. R. bebauten Erbbaurechts
• Veräußerung des belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück)

- Verkauf von bestehenden Erbbaurechten (Regelfall)

Der Erbbaurechtsnehmer verkauft sein Erbbaurecht mit aufstehendem Gebäude. Bei den verkauften Erbbaurechten handelt es sich überwiegend um Grundstücke die mit einem Ein- oder Zweifamilienwohnhaus bebaut sind. Weniger häufig liegt eine gewerbliche Nutzung vor.

- Wohnungserbbaurecht

Mehrere Eigentümer von Wohnungen innerhalb eines Gebäudes bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Auch Gebäude auf Erbbaurechtsgrundstücken können in Wohnungseigentum aufgeteilt, veräußert, beliehen und vererbt werden. Die einzelnen Eigentumswohnungen auf einem Erbbaurechtsgrundstück werden auch als Wohnungserbbaurechte bezeichnet. Alle Wohnungseigentümer in der Gemeinschaft zahlen anteilig den Erbbauzins für das Grundstück.

Umsatzentwicklung

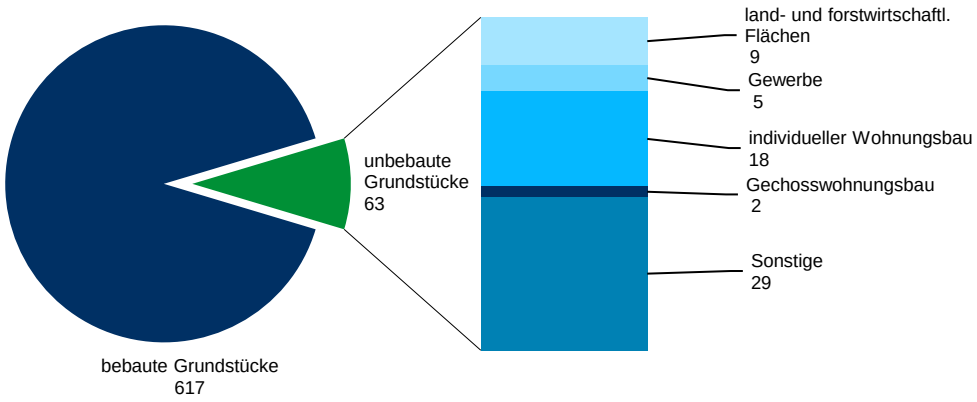
Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Erbbaurecht	2015	23	4,03
	2016	28	4,81
	2017	23	5,19
	2018	22	4,78
	2019	31	5,99
	2020	**29**	**12,57**
Wohnungserbbaurecht	2015	17	1,15
	2016	10	0,87
	2017	10	0,87
	2018	13	1,14
	2019	25	3,15
	2020	**23**	**2,43**

- Erbbaurechtsgrundstücke

In den Geschäftsjahren 2019 und 2020 wurden 6 bzw. 7 Erbbaugrundstücke verkauft.

4 Unbebaute Grundstücke

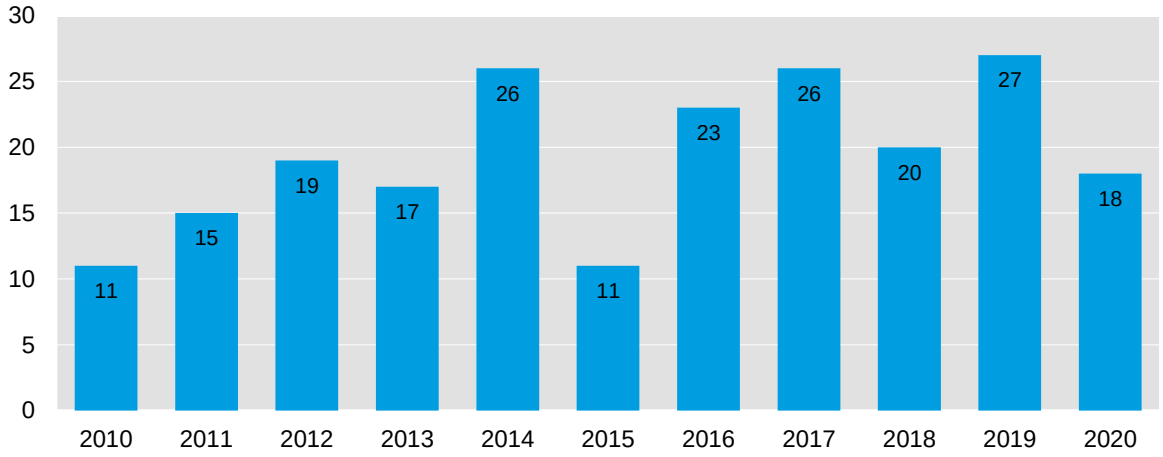
Verteilung der Kauffälle 2020



4.1 Individueller Wohnungsbau

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist mit Ein- oder Zweifamilienhäusern in 1- oder 2-geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung, sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

Grundstücksverkäufe



Der Absatz von baureifen Wohnbaugrundstücken für eine 1- bis 2-geschossige Bebauung (nur geeignete Kauffälle ohne Erbbaugrundstücke) ist im Vergleich zum Vorjahr stark gesunken und bleibt auf niedrigem Niveau.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Es werden hierbei voll erschlossene, baureife Grundstücke erfasst, die im Rahmen der planungs-rechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können und hauptsächlich als Miet- und Eigentumswohnungen genutzt werden.

Der Geschosswohnungsbau bewegt sich in Lüdenscheid weiterhin auf niedrigem Niveau.
Im Jahr 2020 wurden nur zwei Kaufverträge abgeschlossen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Es handelt sich hier um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungs-rechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Hierzu gehören neben Grundstücken in klassischen Gewerbe- und Industriegebieten auch Grundstücke mit nahezu ausschließlicher Büro- und Handelsnutzung.

Der Umsatz sowie das Angebot an gewerblichen Bauflächen sind weiterhin sehr gering.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid wurden 2020 nur zwei landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland) mit rd. 5,7 ha für rd. 0,05 Mio. € verkauft.

Der Richtwert für landwirtschaftliche Flächen in Lüdenscheid liegt bei 1,40 €/m².

Umsatz landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen
differenziert nach Acker- und Grünland

	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio.€]			Preisniveau [Ø €/m²]		
Kreise	**Ges.**	**Acker**	**Grün**	**Ges.**	**Acker**	**Grün**	**Ges.**	**Acker**	**Grün**	**Ges.**	**Acker**	**Grün**
Aachen, Städteregion	118	21	97	196,71	88,75	107,97	7,93	5,69	2,24	3,08	8,66	1,76
Borken, Kreis	63	49	14	123,79	107,81	15,98	11,9	10,65	1,25	9,23	9,68	7,66
Coesfeld, Kreis	32	27	5	60,87	54,42	6,46	4,55	4,25	0,3	7,4	7,92	4,62
Düren, Kreis	225	-	-	468,35	-	-	30,45	-	-	5,18	-	-
Ennepe-Ruhr-Kreis	16	-	-	20,51	-	-	0,46	-	-	2,15	-	-
Euskirchen, Kreis	192	72	120	349,1	146,47	202,63	9,38	6,08	3,3	2,69	4,15	1,63
Gütersloh, Kreis	49	33	16	117,95	92,4	25,55	7,27	6,24	1,03	5,21	6	3,6
Heinsberg, Kreis	137	128	9	224,11	217,71	6,4	15,31	14,96	0,35	5,85	6	4,8
Herford, Kreis	47	34	13	79,47	65,41	14,06	2,61	2,38	0,22	-	3,69	1,6
Hochsauerlandkreis	118	48	70	153,94	72,17	81,77	3,48	1,82	1,66	1,88	2,04	1,78
Höxter, Kreis	172	108	64	241,24	150,4	90,84	6,23	5,04	1,19	-	2,74	1,49
Kleve, Kreis	73	52	21	175,09	126,79	48,31	11,07	8,55	2,51	6,44	6,94	5,2
Lippe, Kreis	117	87	30	274,89	243,77	31,12	8,35	7,84	0,52	2,65	2,93	1,83
Märkischer Kreis	31	20	11	55,77	39,18	16,59	1,11	0,81	0,3	-	1,81	1,51
Mettmann, Kreis	12	7	5	46,73	36,39	10,34	2,55	2,08	0,47	-	-	-
Minden-Lübbecke, Kreis	189	123	66	385,19	259,91	125,29	13,16	9,48	3,68	3,15	3,5	1,7
Oberbergischer Kreis	185	-	-	129,5	-	-	2,36	-	-	1,4	1,4	1,4
Olpe, Kreis	58	-	-	62,86	-	-	1,32	-	-	1,89	-	-
Paderborn, Kreis	97	72	25	130,94	108,24	22,7	5,81	5,11	0,71	3,72	3,89	3,23
Recklinghausen, Kreis	14	14	0	32,8	32,8	-	2,33	2,33	-	5,81	-	-
Rhein-Erft-Kreis	58	58	0	133,19	133,19	-	11,21	11,21	-	7,19	7,19	-
Rheinisch-Bergischer Kreis	10	0	10	9,01	-	9,01	0,13	-	0,13	1,6	1,6	1,6
Rhein-Kreis Neuss	99	91	8	106,51	102,29	4,22	8,17	7,81	0,36	-		-
Rhein-Sieg-Kreis	165	98	67	268,18	141,03	127,14	7,72	5,44	2,28	2,88	3,86	1,8
Siegen-Wittgenstein, Kreis	96	24	72	71,01	14,43	56,58	0,95	0,23	0,73	1,46	1,61	1,41
Soest, Kreis	130	108	22	224,95	195,53	29,41	13,27	12,25	1,02	5,9	6,27	3,47
Steinfurt, Kreis	102	78	24	208,7	171,69	37,01	14,81	13,47	1,34	6,51	7,44	3,5
Unna, Kreis	22	17	5	36,5	32,55	3,95	1,92	1,77	0,14	4,91	5,09	4,3
Viersen, Kreis	76	45	31	98,84	72,55	26,29	6,09	4,47	1,62	6,17	6,17	6,16
Warendorf, Kreis	44	42	2	120,85	115,53	5,32	8,12	7,83	0,3	-	6,89	-
Wesel, Kreis	114	69	45	189,04	132,21	56,83	10,32	7,49	2,82	5,46	5,31	4,72
Mittel										**4,3**	**4,86**	**2,74**

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen **2018**

Vergleichszahlen für 2019 und 2020 stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

In Lüdenscheid wurden 2020 fünf forstwirtschaftliche Flächen mit rd. 13,1 ha für rd. 0,29 Mio. € verkauft.

Der Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen **ohne Aufwuchs** liegt in Lüdenscheid bei 0,50 €/m².

Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen (Werte einschließlich Aufwuchs)

Kreise	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Preisniveau [ø €/m²]
Aachen, Städteregion	26	34,11	0,37	1,26
Borken, Kreis	4	3,68	0,05	1,60
Coesfeld, Kreis	6	9,25	0,21	2,55
Düren, Kreis	23	11,31	0,14	1,39
Ennepe-Ruhr-Kreis	23	23,27	0,51	1,25
Euskirchen, Kreis	78	98,80	1,35	1,36
Gütersloh, Kreis	9	11,72	0,51	2,10
Heinsberg, Kreis	36	28,01	0,23	1,10
Herford, Kreis	12	10,88	0,15	-
Hochsauerlandkreis	66	141,97	2,48	1,71
Höxter, Kreis	20	28,96	0,23	0,79
Kleve, Kreis	19	20,86	0,28	1,29
Lippe, Kreis	26	58,27	0,66	1,60
Märkischer Kreis	60	92,49	1,29	1,38
Mettmann, Kreis	2	*	*	-
Minden-Lübbecke, Kr.	44	43,40	0,68	1,50
Oberbergischer Kreis	289	226,50	3,16	1,40
Olpe, Kreis	47	62,50	0,89	1,44
Paderborn, Kreis	2	*	*	-
Recklinghausen, Kreis	8	28,01	0,44	1,50
Rhein-Erft-Kreis	10	16,91	0,27	2,02
Rheinisch-Berg. Kreis	42	63,99	0,90	1,30
Rhein-Kreis Neuss	7	10,49	0,35	-
Rhein-Sieg-Kreis	80	81,92	1,13	1,38
Siegen-Wittgenst., Kr.	84	31,23	0,43	1,64
Soest, Kreis	10	9,43	0,26	2,75
Steinfurt, Kreis	19	12,63	0,27	1,87
Unna, Kreis	4	17,43	0,24	1,49
Viersen, Kreis	19	17,37	0,27	1,66
Warendorf, Kreis	7	23,88	0,55	1,89
Wesel, Kreis	21	49,40	0,97	1,95
Mittel				1,60

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen **2018**

Vergleichszahlen für 2019 und 2020 stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.5.1 Bauerwartungsland

Gemäß ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

4.5.2 Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht erfolgt ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Entwicklung des Baulandes lässt sich hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgröße in drei Stufen einteilen:

Stufe	Merkmal	Wertanteil vom baureifen Land
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15%-40%
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25%-50%
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35%-60%
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Erschließungsgewissheit	50%-70%
Rohbauland		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich	50%-70%
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60%-80%
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70%-85%
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85%-95%
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden	100%

Quelle: Gerady/Schulz-Kleeßen in Gerady/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind alle sonstigen unbebauten Grundstücke erfasst, die nicht einer der vorgenannten Kategorien zugeordnet werden konnten (z.B. Abbau- und Ablagerungsflächen, Unland, Wasserflächen, Verkehrsflächen sowie unselbständige Grundstücksteile wie Hinterland, Vorgarten). Im Berichtsjahr sind 29 Kauffälle registriert worden.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.
Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.
Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.
Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 GrundWertVO NRW jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Erschließungskosten:

Die Bodenrichtwerte sind i.d.R. erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei ausgewiesen.

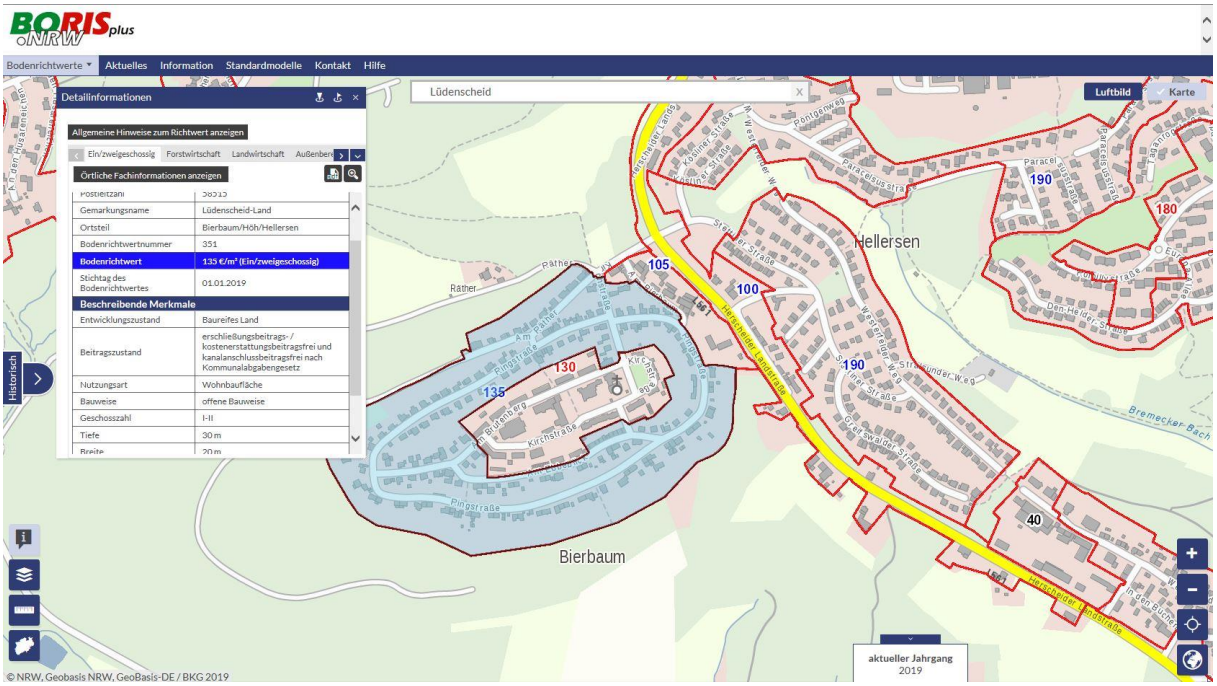
Bei Bodenrichtwerten, die erschließungsbeitragspflichtig ausgewiesen sind, können zukünftig noch Erschließkosten anfallen. Diese liegen i.d.R. in einem Rahmen von 20 - 30 €/m². Im Einzelfall können die Erschließungskosten jedoch auch höher oder niedriger ausfallen.
Für Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gilt Erschließungsbeitragsfreiheit.

Zur Abklärung des erschließungs- und abgabenrechtlichen Zustandes eines individuellen Grundstücks können Informationen bei der Stadt Lüdenscheid, Fachdienst Bauservice, eingeholt werden.

Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte

Darstellung in BORIS.NRW

Baureifes Land



Flächen im Außenbereich und Flächen der Land- und Forstwirtschaft

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.
Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- Immobilienpreisübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt
- die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Bei den Bodenrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste in die Bodenrichtwertzone abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines PDF-Dokumentes erzeugt werden.

Bei den Immobilienrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilienrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines PDF-Dokumentes erzeugt werden. Die Immobilienrichtwerte liegen nur in einigen wenigen Regionen in Nordrhein-Westfalen vor.

Die Grundstücksmarktberichte enthalten allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt sowie die nach §193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten".

Die Allgemeine Preisauskunft erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen und der Mittelwert berechnet. Bei Bedarf kann ein Ausdruck erzeugt werden, der das Ergebnis der Allgemeinen Preisauskunft einschließlich der Auswahlkriterien, eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt werden, enthält.

Weitere Produkte wie die qualifizierte Preisauskunft als amtliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Daten zur Wertermittlung oder weitere Marktdaten der Gutachterausschüsse werden sukzessive in den nächsten Jahren über BORISplus.NRW erhältlich sein.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte. Diese werden im Grundstücksmarktbericht des Landes NRW zusammengestellt und veröffentlicht. Sie spiegeln das Wertniveau in der Stadt Lüdenscheid wider.

In den nachfolgenden Tabellen handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte in €/m² für Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen.

Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau

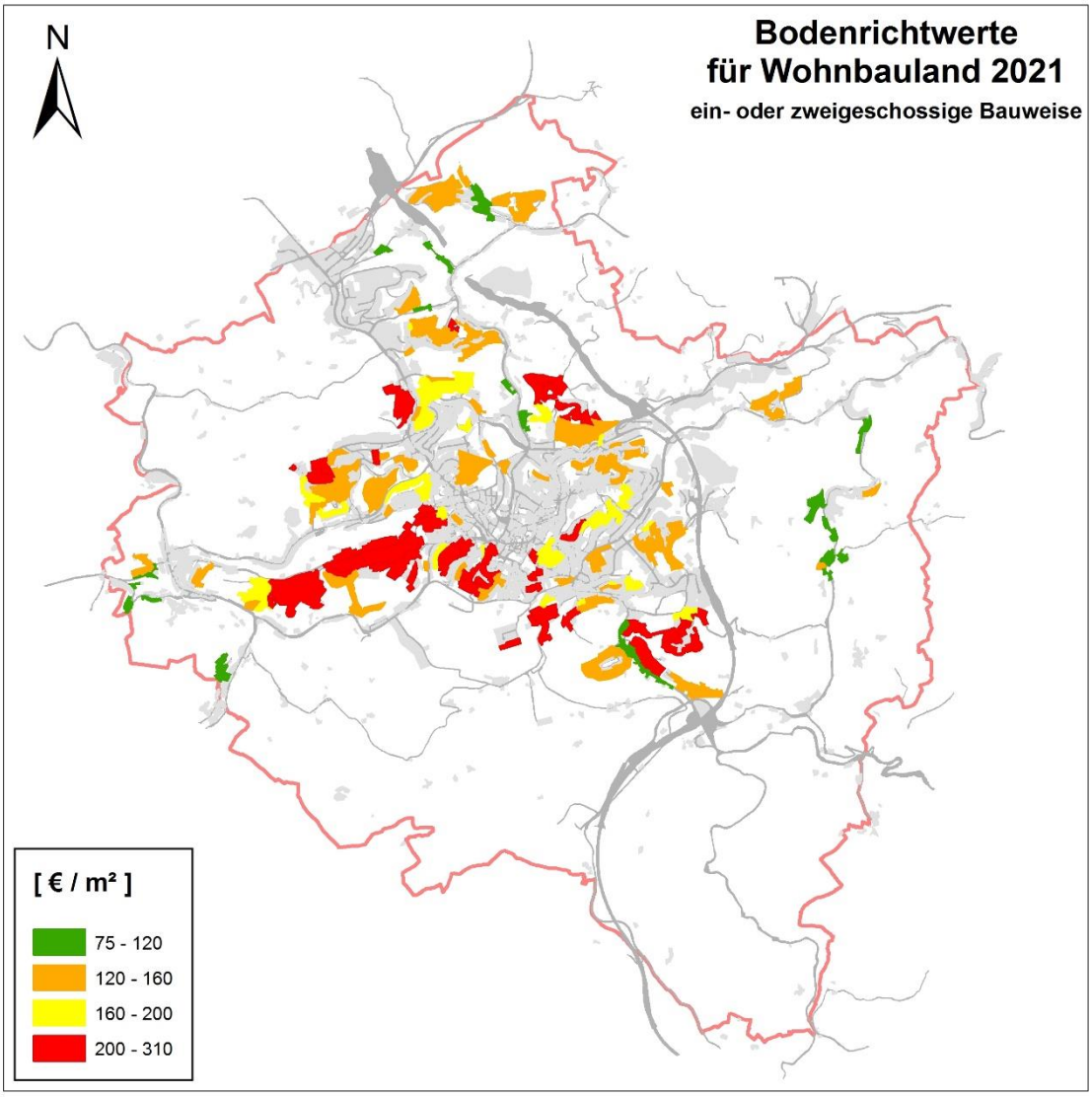
Statistischer Bezirk	gut	mittel	einfach
Innenstadt/ Staberg/ Knapp		165	
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	220	155	110
Grünewald	190	155	
Tinsberg/ Kluse	185	150	130
Honsel/ Eichholz		150	
Vogelberg	200	145	120
Wettringhof		120	
Kalve/ Wefelshohl		140	120
Brüninghausen/ Augustenthal			100
Bierbaum/ Höh/ Hellersen	200	145	125
Brügge			115
Oeneking/ Stüttinghausen	220	155	
Buckesfeld/ Othlinghausen	210	145	120
Wehberg		175	125
Gevelndorf/ Freisenberg		135	115
Dickenberg/ Eggenscheid			110

Gewerbliche Bauflächen

Statistischer Bezirk	gut	mittel	einfach
Innenstadt/ Staberg/ Knapp			
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	70	41	
Grünewald		70	
Tinsberg/ Kluse	70		
Honsel/ Eichholz		70	
Vogelberg	70	45	
Wettringhof	70	45	
Kalve/ Wefelshohl	70		
Brüninghausen/ Augustenthal		31	
Bierbaum/ Höh/ Hellersen		40	
Brügge		37	
Oeneking/ Stüttinghausen			
Buckesfeld/ Othlinghausen	70	50	
Wehberg	80	70	
Gevelndorf/ Freisenberg	75	40	
Dickenberg/ Eggenscheid	70	35	

Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen (Ein- und Zweifamilienhausbebauung)

Statistischer Bezirk	gut	mittel	einfach
Innenstadt/ Staberg/ Knapp	225	170	
Ramsberg/ Hasley/ Baukloh	230	165	105
Grünewald		155	
Tinsberg/ Kluse		155	
Honsel/ Eichholz		170	
Vogelberg	210	170	
Wettringhof		130	
Kalve/ Wefelshohl		160	
Brüninghausen/ Augustenthal			120
Bierbaum/ Höh/ Hellersen	215	170	130
Brügge		155	115
Oeneking/ Stüttinghausen	260	185	
Buckesfeld/ Othlinghausen	225	170	140
Wehberg	220	165	115
Gevelndorf/ Freisenberg		160	140
Dickenberg/ Eggenscheid		125	120

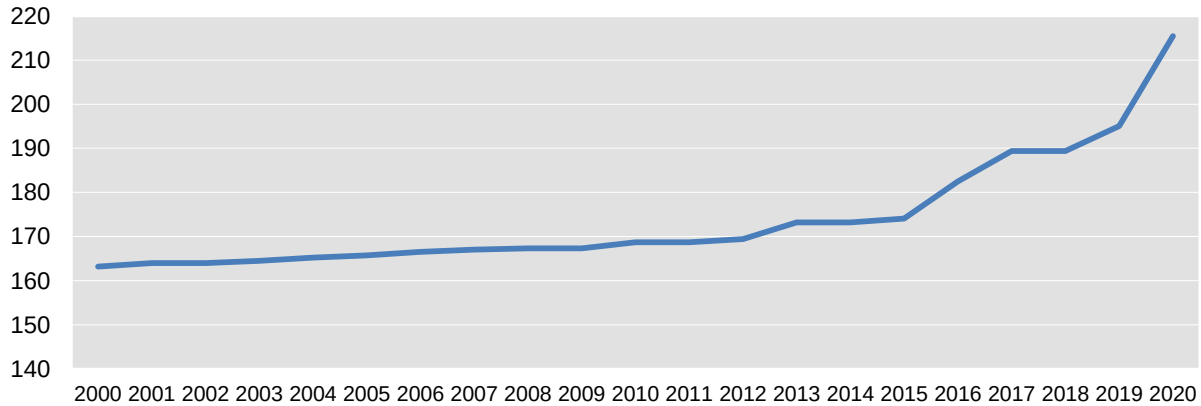


4.7.4 Indexreihen

Zum Zweck der Darstellung der Bodenpreisentwicklung in Lüdenscheid wird vom Gutachterausschuss jährlich eine Bodenpreisindexreihe beschlossen.
Diese gibt die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser mit I- bzw. II-geschossiger Bauweise inkl. Erschließungskosten wider. Als Basisjahr wurde das Jahr 1991 = 100 gewählt.

Jahr	Mittlerer Bodenrichtwert (€/m²)	Veränderung ggü. Vorjahr (%)	Index (1991=100) Lüdenscheid
1991	78,1		100,0
1992	78,3	+ 0,2	100,2
1993	85,3	+ 8,9	109,2
1994	90,9	+ 6,6	116,4
1995	93,0	+ 2,2	119,0
1996	99,7	+ 7,3	127,6
1997	108,1	+ 8,5	138,4
1998	113,5	+ 5,0	145,3
1999	121,8	+ 7,3	155,9
2000	127,5	+ 4,7	163,2
2001	128,1	+ 0,5	164,0
2002	128,1	± 0,0	164,0
2003	128,5	+ 0,3	164,5
2004	129,0	+ 0,4	165,2
2005	129,4	+ 0,3	165,7
2006	130,1	+ 0,5	166,5
2007	130,5	+ 0,3	167,0
2008	130,7	+ 0,2	167,3
2009	130,7	± 0,0	167,3
2010	131,8	+ 0,8	168,7
2011	131,8	± 0,0	168,7
2012	132,3	+ 0,4	169,4
2013	135,3	+ 2,3	173,2
2014	135,3	± 0,0	173,2
2015	136,0	+ 0,5	174,1
2016	142,5	+ 4,8	182,5
2017	147,9	+ 3,8	189,4
2018	147,9	± 0,0	189,4
2019	152,3	+ 3,0	195,0
2020	168,2	+10,4	215,4

Nach einem Anstieg 2019 sind die Preise auch 2020 weiter gestiegen..



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Die Kaufpreise wurden auf folgende Normwerte abgestellt, um ihre Vergleichbarkeit zu gewährleisten:

- angemessen großes Grundstück
- mittlere und gute Wohnlagen
- bis 2013 ohne außerhalb des Gebäudes liegende Garagen und Tiefgaragenstellplätze

Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben. Nicht berücksichtigt wurde, ob die Gebäude vollständig, teilweise oder nicht unterkellert waren.

Die Werte ab 2013 sind nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar, da die Restnutzungsdauern neu nach der Sachwertrichtlinie –SW-RL vom 05.09.2012 bzw. dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern der AGVGA-NRW berechnet wurden.
Da durchgreifend modernisierte Objekte einer jüngeren Altersklasse zugeordnet werden, ergeben sich hierdurch leichte Unterschiede.

Die normierten Kaufpreise werden ab 2014 inklusive Garagen ermittelt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 350 und 800 m².
In der Kategorie Neubau liegen keine Verkäufe vor.

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt-kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2000	3	687	144	270.000	1.940
2001	11	636	185	247.000	1.400
2002	10	679	136	208.000	1.570
2003	13	646	130	211.000	1.750
2004	11	681	125	184.000	1.550
2005	13	638	149	215.000	1.450
2006	8	644	167	210.000	1.420
2007	16	657	147	231.000	1.570
2008	26	634	177	205.000	1.180
2009	26	668	154	190.000	1.280
2010	29	650	151	174.000	1.150
2011	25	673	154	190.000	1.280
2012	27	612	162	184.000	1.130
2013	19	627	142	175.000	1.270
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	27	640	151	185.000	1.290
2015	25	652	150	186.000	1.290
2016	31	657	151	180.000	1.220
2017	20	690	161	202.000	1.230
2018	17	663	174	251.000	1.480
2019	21	679	177	248.000	1.450
2020	24	643	150	247.000	1.660

Altersklasse ab 1975	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt-kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2000	5	608	152	257.000	1.760
2001	7	579	143	260.000	1.950
2002	6	608	151	268.000	1.860
2003	4	594	130	244.000	1.890
2004	7	630	153	226.000	1.510
2005	6	626	173	277.000	1.580
2006	4	638	203	359.000	1.840
2007	6	565	138	254.000	1.880
2008	10	559	162	229.000	1.480
2009	10	564	149	247.000	1.670
2010	9	594	161	247.000	1.560
2011	16	595	183	256.000	1.440
2012	11	603	139	237.000	1.720
	Neue Altersklasseneinteilung siehe unten				

Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt-kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2013	7	508	193	289.000	1.500
	Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen				
2014	22	610	177	262.000	1.550
2015	13	620	167	264.000	1.680
2016	14	645	186	280.000	1.610
2017	13	621	170	270.000	1.620
2018	13	637	167	237.000	1.400
2019	10	644	156	287.000	1.860
2020	20	635	186	352.000	1.980

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt-kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2013	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
	Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen				
2014	7	556	157	247.000	1.650
2015	4	640	199	338.000	1.830
2016	3	582	177	281.000	1.650
2017	6	560	161	308.000	1.990
2018	3	590	173	299.000	1.660
2019	5	583	195	373.000	1.890
2020	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 250 und 500 m².

In der Kategorie Neubau liegt seit 2006 keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt-kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2000	6	402	131	177.000	1.370
2001	8	361	107	170.000	1.700
2002	6	368	114	157.000	1.420
2003	10	377	111	159.000	1.400
2004	8	372	109	136.000	1.250
2005	7	392	107	148.000	1.350
2006	4	397	134	161.000	1.200
2007	3	327	137	188.000	1.360
2008	4	427	116	160.000	1.370
2009	8	390	124	136.000	1.130
2010	17	415	138	149.000	1.120
2011	18	400	121	143.000	1.190
2012	17	388	128	134.000	1.130
2013	15	395	132	143.000	1.130
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	23	410	125	145.000	1.230
2015	20	397	130	145.000	1.150
2016	13	409	134	168.000	1.290
2017	15	433	122	151.000	1.270
2018	16	393	116	174.000	1.500
2019	6	381	126	174.000	1.430
2020	13	440	124	215.000	1.800

Altersklasse ab 1975	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt-kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2000	9	363	133	207.000	1.580
2001	13	336	121	206.000	1.750
2002	11	340	124	208.000	1.710
2003	14	337	130	224.000	1.750
2004	6	340	111	204.000	1.750
2005	10	358	124	215.000	1.720
2006	7	308	128	203.000	1.620
2007	4	368	127	212.000	1.680
2008	8	358	134	203.000	1.540
2009	12	298	132	192.000	1.480
2010	14	305	131	192.000	1.490
2011	10	339	132	190.000	1.440
2012	7	346	119	190.000	1.600
	Neue Altersklasseneinteilung		**siehe nächste Seite**		

Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt-kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2013	12	372	138	207.000	1.520
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	18	343	134	196.000	1.470
2015	6	325	131	191.000	1.450
2016	10	367	129	207.000	1.610
2017	13	380	137	217.000	1.600
2018	10	378	145	228.000	1.630
2019	19	366	126	231.000	1.860
2020	13	416	146	278.000	1.980

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt-kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2013	5	306	126	229.000	1.820
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	8	293	128	214.000	1.680
2015	3	271	129	246.000	1.930
2016	9	330	133	241.000	1.810
2017	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
2018	8	359	143	246.000	1.830
2019	4	282	117	270.000	2.340
2020	6	314	134	315.000	2.370

Reihenmittelhäuser

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 und 300 m².

In der Kategorie Neubau liegt seit 2008 keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

Altersklasse 1950-1974	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt-kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2000	4	215	105	171.000	1.640
2001	3	196	124	153.000	1.280
2002	9	238	101	142.000	1.440
2003	10	236	108	157.000	1.490
2004	8	216	97	137.000	1.420
2005	6	206	98	122.000	1.270
2006	3	246	91	141.000	1.540
2007	5	222	121	148.000	1.290
2008	12	246	103	140.000	1.350
2009	3	220	115	156.000	1.390
2010	7	219	108	128.000	1.200
2011	6	264	102	131.000	1.290
2012	14	232	111	126.000	1.150
2013	6	248	94	129.000	1.390
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
2015	8	236	115	150.000	1.350
2016	8	226	99	137.000	1.390
2017	7	238	114	150.000	1.330
2018	10	262	118	157.000	1.320
2019	3	240	100	127.000	1.240
2020	9	273	115	200.000	1.780

Altersklasse ab 1975	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt-kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2000	4	212	113	191.000	1.700
2001	9	251	112	188.000	1.700
2002	5	248	121	202.000	1.680
2003	3	219	105	174.000	1.660
2004	6	248	112	178.000	1.600
2005	7	243	115	168.000	1.440
2006	4	280	132	195.000	1.550
2007	3	219	146	161.000	1.110
2008	4	228	116	191.000	1.630
2009	5	207	109	168.000	1.540
2010	9	195	120	168.000	1.400
2011	6	189	119	173.000	1.460
2012	8	217	126	168.000	1.330
	Neue Altersklasseneinteilung siehe unten				

Altersklasse 1975-1994	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt-kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2013	6	215	123	177.000	1.470
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	10	250	128	173.000	1.360
2015	6	230	119	168.000	1.440
2016	8	225	117	170.000	1.460
2017	7	242	111	196.000	1.770
2018	11	243	128	205.000	1.630
2019	5	251	130	206.000	1.590
2020	8	259	124	217.000	1.770

Altersklasse ab 1995	Anzahl der Kauffälle	Ø Gfl (m²)	Ø Wfl (m²)	Ø Gesamt-kaufpreis (€)	Ø Preis/m² - Wfl (€/m²)
2013	4	200	145	237.000	1.610
Werte ab 2014 entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA NRW inklusive Garagen					
2014	8	216	118	200.000	1.700
2015	3	208	114	223.000	1.970
2016	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
2017	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
2018	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
2019	keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorhanden				
2020	6	230	124	238.000	1.920

5.1.2 Sachwertfaktoren

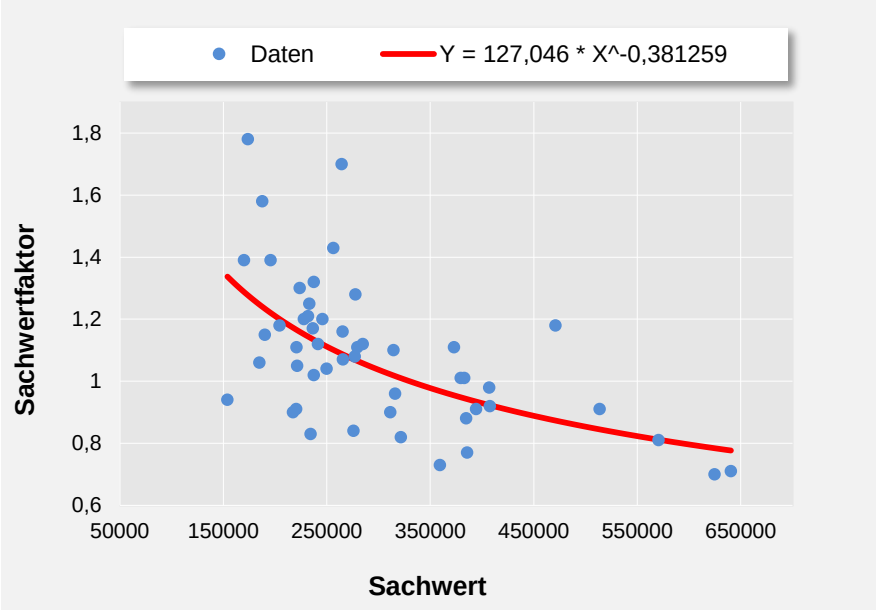
Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern des Geschäftsjahres 2020 ergaben sich die nachfolgend aufgeführten Abweichungen zwischen den gezahlten Kaufpreisen und den für diese Objekte ermittelten Sachwerten. Diese Abweichung wird als prozentualer Zu- oder Abschlag vom Sachwert ermittelt und als **Sachwertfaktor** bezeichnet.

Grundlagen:

- Modell der AGVGA-NRW zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe www.boris.nrw.de → Standardmodelle
- Normierter Kaufpreis (Gebäude inkl. einer Garage), bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) wie z.B. Wintergärten oder sonstige Nebenanlagen
- Ermittlung der Sachwerte auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) über die Bruttogrundfläche (BGF)
- Restnutzungsdauer gemäß § 6 ImmoWertV:
  in Abhängigkeit vom Alter des Objektes und dem Grad durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 4 „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ der Sachwertrichtlinie SW-RL
- lineare Alterswertminderung
- keine Landes- bzw. Regionalfaktoren
- Baupreisindex Bund 2010=100
- Die Bodenwerte werden von den Bodenrichtwerten abgeleitet. Es wird eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße zugrunde gelegt; selbständig nutzbare Grundstücksteile sowie Grundstücksflächen mit abweichender Grundstücksqualität sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim normierten Kaufpreis berücksichtigt
- Berechnung der Marktanpassung als Faktor mittels potenzieller Regression

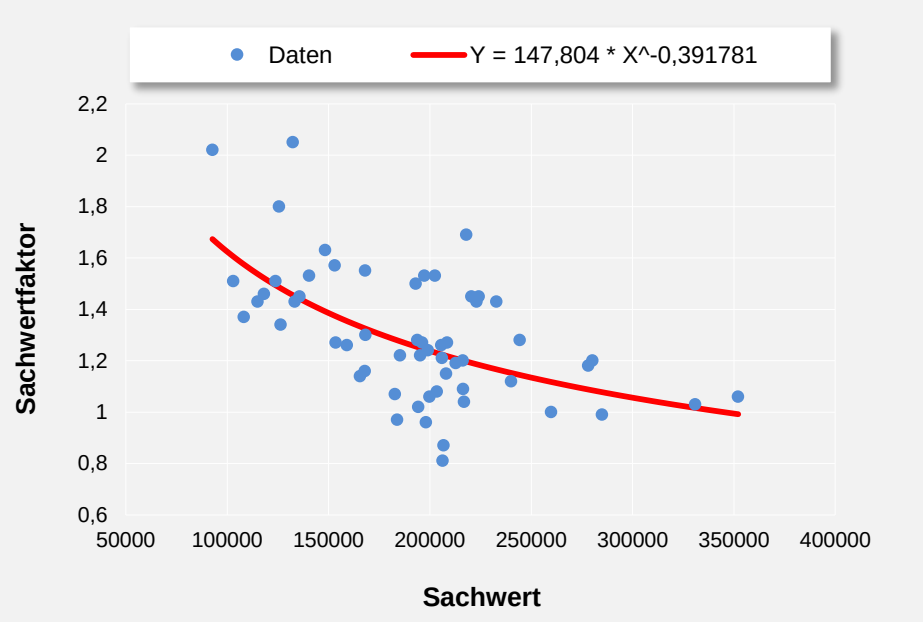
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert €	Sachwertfaktor	durchschnittlicher Bodenwert
150.000	1,35	
175.000	1,27	
200.000	1,21	140
225.000	1,16	
250.000	1,11	
275.000	1,07	
300.000	1,04	
325.000	1,01	
350.000	0,98	
375.000	0,95	220
400.000	0,93	
425.000	0,91	
450.000	0,89	



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Sachwert €	Sachwertfaktor	durchschnittlicher Bodenwert
100.000	1,62	
125.000	1,49	
150.000	1,39	
175.000	1,30	
200.000	1,24	160
225.000	1,18	
250.000	1,13	
275.000	1,09	
300.000	1,06	



5.1.3 Liegenschaftszinssätze

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB, sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Die Berechnung der einzelnen Liegenschaftszinssätze erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW).

Für die Ermittlung des Rohertrages wurden die Mieten der Vergleichsmietentabelle des Deutschen Mieterbundes Mark - Mieterverein für Lüdenscheid und Umgebung e.V. (gültig ab 01.01.2016) mit einem Aufschlag von 10% herangezogen. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden gemäß AGVGA-Modell je nach Wohnfläche mit einem zusätzlichen Zuschlag von 5 - 20 % versehen. Die so ermittelte Miete berücksichtigt auch die jeweilige Objektart (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften).

			Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
Gebäudeart	**Liegenschaftszinssatz** Mittelwert und Standardabweichung	geeignete Kauffälle	**ø** Wohnfläche (m²)	**ø** Kaufpreis (€/m²)	**ø** Miete (€/m²)	**ø** BWK (%)	**ø** RND Jahre	**ø** GND Jahre
Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr								
1950-1974	**2,2** 0,8	35	143 36	1666 326	6,15 0,4	22 2	29 4	80
1975-1994	**2,7** 1,0	50	161 48	1980 463	6,93 0,5	19 2	42 5	80
1995-2013	**3,3** 0,7	14	133 23	2169 373	7,69 0,4	17 1	6 0 2	80

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Die Berechnung der einzelnen Liegenschaftszinssätze erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW).

Für die Ermittlung des Rohertrages wurden die Mieten der Vergleichsmietentabelle des Deutschen Mieterbundes Mark - Mieterverein für Lüdenscheid und Umgebung e.V. (gültig ab 01.01.2016) mit einem Aufschlag von 10% herangezogen.

Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze von Dreifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern inkl. gewerblichem Anteil bis 20 % vom Rohertrag und gemischt genutzten Gebäuden mit gewerblichem Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag wurden geeignete Fälle der Jahre 2019 und 2020 verwendet.

			Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
Gebäudeart	**Liegenschaftszinssatz** Mittelwert und Standardabweichung	geeignete Kauffälle	**ø** Wohn-/Nutzfläche (m²)	**ø** Kaufpreis (€/m²)	**ø** Miete (€/m²)	**ø** BWK (%)	**ø** RND Jahre	**ø** GND Jahre
Dreifamilienhäuser	**3,4** 0,8	12	270 63	1146 323	5,65 1,2	25 4	30 5	80
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil < 20%)	**4,6** 1,3	48	399 159	903 378	5,44 0,7	28 4	31 7	80
Gemischt gen. Gebäude (gewerblicher Anteil > 20%)	**5,4** 1,1	22	470 327	912 425	6,14 1,8	24 3	29 5	80

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriebetriebe

2020 wurden 6 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie 11 Gewerbe- und Industrieobjekte verkauft.

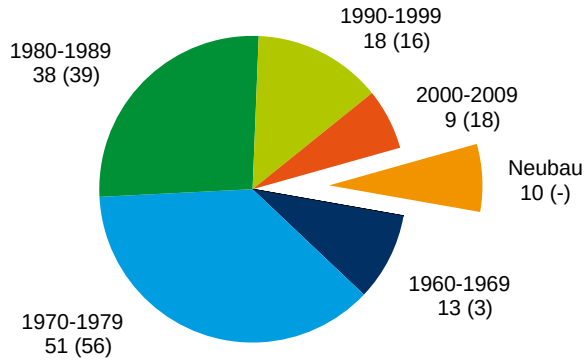
Aufgrund der Inhomogenität und der geringen Anzahl der Daten können keine Aussagen zu Liegenschaftszinssätzen für Gewerbeobjekte gemacht werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Sortiert nach Baujahren
Werte des Vorjahres in Klammern.



Ausgewertete Kauffälle 2020: 139 (132)

Der Auswertung liegen Kauffälle zugrunde, die auf folgende Normwerte abgestellt wurden:

€/m² Wohnfläche inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück, Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100m², inkl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume, ohne Garagen.

Es wurde eine zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten unterstellt.

Die Werte ab 2013 sind nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar, da die Restnutzungsdauer neu nach der Sachwertrichtlinie SW-RL vom 05.09.2012 berechnet wurde. Die Gesamtnutzungsdauer wurde von 70 Jahre auf 80 Jahre angehoben.

Angaben in €/m² Wohnfläche

Baujahr	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010	Neubau
2005	1000	1225	1300	1600	1700		1975
2006	1000	1000	1300	1375	1525		1900
2007	900	950	1300	1500	1525		1900
2008	900	875	1150	1300	1500		1900
2009	875	925	1200	1300	1400		1900
2010	800	925	1100	1325	1525		-
2011	800	950	1200	1400	1650		-
2012	850	950	1100	1400	1650	-	-
2013	920	960	1060	1480	1600	-	-
2014	790	980	1120	1450	1660	-	2410
2015	830	970	1250	1440	1740	-	-
2016	810	1040	1250	1440	1620	-	2520
2017	830	1130	1300	1640	1920	-	2660
2018	750	1110	1340	1680	1780	-	-
2019	820	1110	1440	1650	1860	-	-
2020	950	1130	1520	1730	1910	-	3355

- keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorhanden

6.1.2 Indexreihen

Allgemeiner Index für Eigentumswohnungen

Die der Auswertung zugrunde liegenden Kaufpreise wurden auf folgende Normwerte abgestellt, um ihre Vergleichbarkeit zu gewährleisten:

- DM/m² bzw. €/m² Wohnfläche inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück
- inkl. zugehörige Keller- und Gemeinschaftsräume
- Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten
- Wohnfläche 60-100 m²
- ohne Garagen und Stellplätze
- zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten

Es wurden hier nur die Haupteinflussfaktoren Baujahr und Wohnfläche in der mathematisch-statistischen Auswertung berücksichtigt. Der Einfluss weiterer Faktoren, wie Anzahl der Wohneinheiten, Geschosslage etc., wurde nicht untersucht.

Erstverkauf

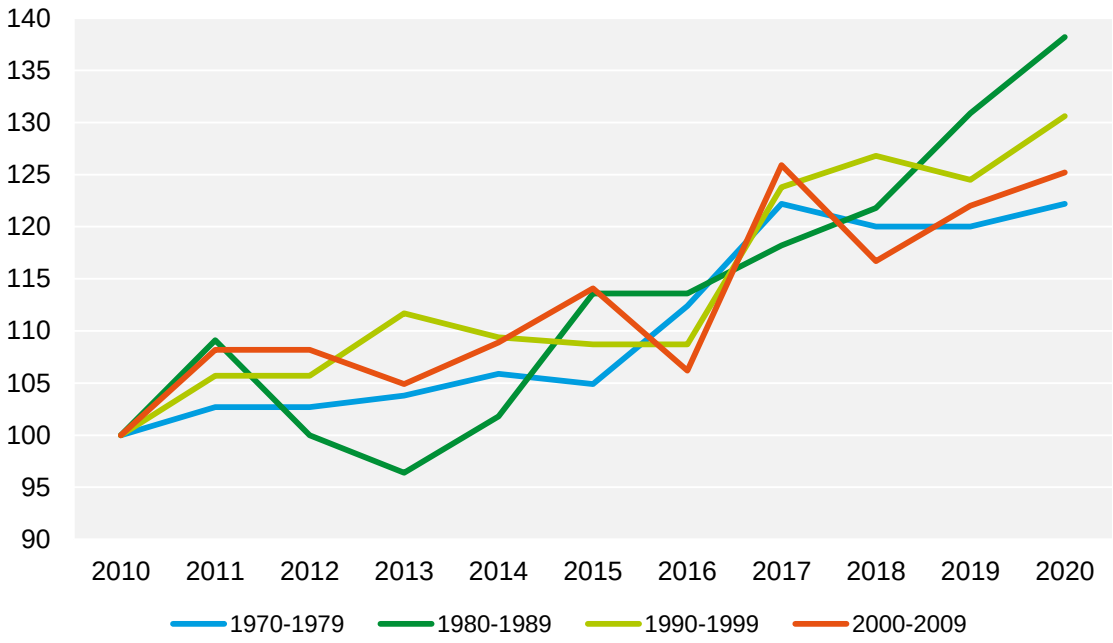
Jahr	Neubau €/m² Wfl	Index 2005=100	Neubau €/m² Wfl	Index 2005=100	durchschnittliche Wohnfläche
	Wfl 60-100 m²		alle Wohnungsgrößen		
2005	1975	100	2000	100	82
2006	1900	96,2	1900	95,0	97
2007	1900	96,2	1860	93,0	83
2008	1900	96,2	1880	94,0	87
2009	1900	96,2	1990	99,5	102
2010	-	96,2	-	99,5	-
2011	-	96,2	2020	101,0	120
2012	-	96,2	-	101,0	-
2013	-	96,2	-	101,0	-
2014	2410	122,0	2800	140,0	134
2015	-	122,0	2630	131,5	116
2016	2520	127,6	2750	137,5	121
2017	2660	134,7	2640	137,5	112
2018	-	134,7	-	132,0	-
2019	-	134,7	-	132,0	-
2020	3360	170,1	3340	167,0	94

(-) keine Verkäufe, daher keine Veränderung

Weiterverkauf

Index 2010=100

Baujahr / Kaufjahr	1970-1979 Kaufpreis €/m²WF	Index	1980-1989 Kaufpreis €/m²WF	Index	1990-1999 Kaufpreis €/m²WF	Index	2000-2009 Kaufpreis €/m²WF	Index
2010	925	100	1100	100	1325	100	1525	100
2011	950	102,7	1200	109,1	1400	105,7	1650	108,2
2012	950	102,7	1100	100,0	1400	105,7	1650	108,2
2013	960	103,8	1060	96,4	1480	111,7	1600	104,9
2014	980	105,9	1120	101,8	1450	109,4	1660	108,9
2015	970	104,9	1250	113,6	1440	108,7	1740	114,1
2016	1040	112,4	1250	113,6	1440	108,7	1620	106,2
2017	1130	122,2	1300	118,2	1640	123,8	1920	125,9
2018	1110	120,0	1340	121,8	1680	126,8	1780	116,7
2019	1110	120,0	1440	130,9	1650	124,5	1860	122,0
2020	1130	122,2	1520	138,2	1730	130,6	1910	125,2



6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Die Berechnung der einzelnen Liegenschaftszinssätze erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW).

Für die Ermittlung des Rohertrages wurden die Mieten der Vergleichsmietentabelle des Deutschen Mieterbundes Mark - Mieterverein für Lüdenscheid und Umgebung e.V. (gültig ab 01.01.2016) mit einem Aufschlag von 10% herangezogen.

Bei den Eigentumswohnungen wurde nur der Teilmarkt der Weiterverkäufe berücksichtigt. Die Kaufpreise enthalten keine Garagen oder Stellplätze. Berücksichtigt wurden Wohnungen mit Wohnflächen von 60 – 100 m² in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten
Damit gelten die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen lediglich für diesen Teilmarkt.

			Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)					
Gebäudeart	**Liegenschaftszinssatz** Mittelwert und Standardabweichung	geeignete Kauffälle	**ø** Wohnfläche (m²)	**ø** Kaufpreis (€/m²)	**ø** Miete (€/m²)	**ø** BWK (%)	**ø** RND Jahre	**ø** GND Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum								
Baujahr								
1970-1979	**3,0** 0,7	39	75 11	1200 142	5,87 0,2	26 1	35 3	80
1980-1989	**2,7** 0,9	32	79 11	1539 275	6,31 0,5	24 2	43 3	80
1990-1999	**3,3** 0,7	18	73 9	1752 326	7,06 0,2	22 1	54 3	80
2000-2013	**3,3** 0,9	8	77 8	1942 448	7,36 0,2	21 1	62 1	80

6.2 Teileigentum

Auf Teileigentum mit geschäftlicher bzw. gewerblicher Nutzung entfielen im Jahr 2020 5 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1,74 Mio. €.

Das Marktsegment Teileigentum (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen) ist somit in Lüdenscheid nicht besonders ausgeprägt. Die Kaufobjekte sind in ihren wertbestimmenden Merkmalen zu unterschiedlich, um daraus allgemein gültige Aussagen abzuleiten.
Weiterhin wurden 48 Teileigentume in Form von Garagen, oberirdischen und Tiefgaragenstellplätzen verkauft.
Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rd. 8500,- Euro.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Zu diesem Marktsegment werden aufgrund der fehlenden Datenbasis keine Marktdaten veröffentlicht.

8 Modellbeschreibungen

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 193 Absatz 5 BauGB werden regelmäßig vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreisdaten abgeleitet und beschlossen. Hierzu zählen:

- Bodenpreisindexreihe unbebauter Grundstücke (Bauplätze Einfamilienhäuser)
- Liegenschaftszinssätze für verschiedene Gebäude- und Nutzungstypen
- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum

Bei der Auswertung werden die Standardmodelle der AGVGA.NRW angewendet.
Die Beschreibungen der Standardmodelle stehen mit Excel-Anwendungen (z.B. zur Sachwertberechnung nach der SW-RL) als gebührenfreier Download unter http://www.boris.nrw.de unter der Rubrik „Standardmodelle“ zur Verfügung.

Modellkonformität beachten

Bei Verwendung der erforderlichen Daten ist zu beachten, dass sich die abgeleiteten und veröffentlichten Durchschnittswerte auf ein genau definiertes Auswertungsmodell beziehen. Die den erforderlichen Daten zugrunde liegenden Modelle sind jeweils bei den einzelnen Teilmärkten beschrieben. Die sonstigen erforderlichen Daten haben danach nur Gültigkeit, wenn der Einzelfall, auf den sie angewendet werden, dem vorgegebenen Auswertemodell entspricht. Abweichungen des Einzelfalls vom Modell können Abweichungen von den angegebenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ergeben.

9 Mieten und Pachten

Mietspiegel
für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum
des Hochsauerland- und Märkischen Kreises
sowie der Stadt Schwerte

gemeinsam erstellt gemäß § 558c BGB durch

den

Landesverband
Haus & Grund Westfalen e.V.
Hochstr. 87a
58095 Hagen

Telefon: (02331) 29096
Telefax: (02331) 182606
info@haus-und-grund-westfalen.de
www.haus-und-grund-westfalen.de

nebst angeschlossenen Vereinen

sowie die Mietervereine

Iserlohn und Umgebung e.V.
Vinckestr. 8
58636 Iserlohn
Telefon: (02371) 23489
Telefax: (02371) 774944
info@mieterverein-iserlohn.info

Sauerland und Umgebung e.V.
Frankfurter Str. 74
58095 Hagen
Telefon: (02331) 20436-0
Telefax: (02331) 20436-29
info@mietervereine-hagen.de

Lennetal und Umgebung e.V.
Frankfurter Str. 74
58095 Hagen
Telefon: (02331) 20436-0
Telefax: (02331) 20436-29
info@mietervereine-hagen.de

Schwerte und Umgebung e.V.
Bahnhofstraße 1
58239 Schwerte
Telefon: (02304) 15889
Telefax: (02304) 3098423
info@mieterverein-schwerte.de

Mark - Lüdenscheid und Umgegend e.V.
Lösenbacher Str. 3
58507 Lüdenscheid
Telefon: (02351) 22461
Telefax: (02351) 39450
mail@mieterbund-mark.de

Soest und Umgebung e. V.
Ulricherstraße 37
59494 Soest
Telefon: (02921) 14500
Telefax: (02921) 346101
info@mieterverein-soest.de

organisiert im Deutschen Mieterbund NRW e.V., Oststr. 55, 40211 Düsseldorf.

Der Mietspiegel ist gültig ab 01.01.2021.

Nachdruck und Vervielfältigung jeglicher Art ist verboten.

Wohnlagen

Für die Einstufung müssen die bei den einzelnen Wohnlagen genannten oder ähnliche Merkmale überwiegend zutreffen.

Einfache Wohnlage

Wohnlagen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- oder Grünflächen.

Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb eines Wohngebietes liegen in mittlerer Wohnlage, der Normalwohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diese Nachteile ausgleichen.

Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumbepflanzung an Straßen bzw. Vorgärten, im wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Miete

Die Tabellen-Werte sind Nettomieten ohne die Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung. Diese können nur dann erhoben werden, soweit dies vertraglich vereinbart worden ist. Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen. Grundlage der umseitigen Mietspiegelwerte ist, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden. Nachtspeicheröfen in allen Räumen mit Ausnahme des Bades gelten als Heizung.

Modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung, Grundrisslegung und technischen Einrichtungen wesentlich besser als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses erscheinen.

In diesem Falle kann es zulässig sein, das Haus in seine „höhere" Baujahresgruppe einzustufen, als sie dem tatsächlichen Alter des Hauses entspricht.

Instandhaltungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen. Die Einstufung nach Modernisierung in die angegebenen Baujahresgruppen schließt die Erhebung von Modernisierungszuschlägen gem. §§ 559 ff. BGB aus.

Komfortwohnungen

Es handelt sich hierbei um Wohnungen mit besonderer Ausstattung im Sanitärbereich, bei Wärme- und Schallschutz, bei der Beheizung und der Gestaltung der Einrichtungen.

Dabei sind baurechtliche Notwendigkeiten (z.B. zusätzliche Toilette ab bestimmter Wohnungsgröße) nicht zu berücksichtigen.

Von einer Komfortwohnung kann nur dann gesprochen werden, wenn die Wert- und Komfortmerkmale ganz erheblich über dem Standard liegen, der der Üblichkeit bei Errichtung der Wohnung entspricht. Dabei muss die Wohnung insgesamt und ganz erheblich besser ausgestattet sein als der Durchschnitt der zum gleichen Zeitpunkt errichteten Wohnanlagen.

Zuschläge bis maximal 10 Prozent sind möglich.

Baujahr	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
bis 1964	€ 3,85 - € 4,25 M: € 4,05	€ 4,00 - € 4,40 M: € 4,20	€ 4,15 - € 4,55 M: € 4,35
1965 - 1970	€ 4,35 - € 4,75 M: € 4,55	€ 4,50 - € 4,90 M: € 4,70	€ 4,65 - € 5,05 M: € 4,85
1971 - 1976	€ 4,80 - € 5,20 M: € 5,00	€ 4,90 - € 5,30 M: € 5,10	€ 5,00 - € 5,40 M: € 5,20
1977 - 1985	€ 4,90 - € 5,30 M: € 5,10	€ 5,15 - € 5,55 M: € 5,35	€ 5,40 - € 5,80 M: € 5,60
1986 - 1994	€ 5,60 - € 6,00 M: € 5,80	€ 5,90 - € 6,30 M: € 6,10	€ 6,20 - € 6,60 M: € 6,40
1995 - 2001	€ 5,65 - € 6,05 M: € 5,85	€ 6,05 - € 6,45 M: € 6,25	€ 6,45 - € 6,85 M: € 6,65
2002 -2010	€ 5,80 - € 6,20 M: € 6,00	€ 6,20 - € 6,60 M: € 6,40	€ 6,60 - € 7,00 M: € 6,80
ab 2011	€ 6,20 - € 6,60 M: € 6,40	€ 6,60 - € 7,00 M: € 6,80	€ 7,00 - € 7,40 M: € 7,20

„M" = Mittelwert

Die Preise beziehen sich auf Wohnraum

- mit Heizung (auch Nachtspeicheröfen), Bad und WC
- mit einer Größe von 46 bis 100 qm
- exkl. Betriebskosten
- dessen Größe sich nach der Wohnflächenverordnung berechnet

Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für die Städte Arnsberg, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden und Schwerte können pro Quadratmeter folgende Zuschläge verlangt werden:

Baujahre bis 1976: € 0,25
Baujahre 1977-1985: € 0,27
Baujahre ab 1986: € 0,30

Zuschläge	
zusätzliche Toilette / Gäste WC	4-8 %
Wohnfläche bis 45 qm	5 %
alleinige Gartennutzung	5 %
Balkon oder Terrasse mindestens 6 Quadratmeter	5 %
Dusche und Badewanne getrennt voneinander	2 %
überwiegend Parkettfußboden oder hochwertige Bodenfliesen	3 %
3-fach verglaste Isolierfenster gemäß EnEV 2009 *	6 %
Fassadendämmung gemäß EnEV 2009 *	6 %
Dämmung des Daches gemäß EnEV 2009 *	6 %
Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung und/oder Aufzug	5 %

* = soweit wegen Durchführung dieser Maßnahmen keine Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB vorgenommen wird.

Abschläge	
Wohnfläche größer als 100 qm	5 %
Wohnfläche größer als 120 qm	10 %
fehlende Beheizung	40 %
einziges WC außerhalb der Wohnung	25 %
ländliche Lage	10 %
einfache Verglasung	5 %
fehlender Kellerraum oder Abstellraum	3 %
gewerbliche Wärmelieferung in Form des Contractings (Abschlag pro Quadratmeter)	€ 0,15

Allgemeine Erläuterungen

Die §§ 557, 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches in der jeweils gültigen Fassung regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für preisfreie (freifinanzierte) Mietwohnungen. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Diese Vergleichsmietentabelle stellt eine Übersicht über die üblichen Entgelte im Sinne der §§ 558 Absatz 2 und 558c BGB dar. Sie ist durch Befragungen von Mietern und Vermietern sowie der Beobachtung der Marktlage insgesamt und durch Erhebungen der beteiligten Verbände festgestellt worden sowie unter Beachtung der Empfehlungen, welche von der Bundesregierung herausgegeben worden sind.

Hinweis:

In Lüdenscheid liegen keine Vergleichsmieten für Gewerbeobjekte vor.
Hilfsweise können der Gewerbliche Mietpreisspiegel für den IHK-Bezirk Siegen und der Gewerbliche Mietpreisspiegel für den IHK-Bezirk Arnsberg herangezogen werden.

10 Kontakte und Adressen

Geschäftsstelle Lüdenscheid

	Stadt Lüdenscheid – Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation	
	Rathausplatz 2, 58507 Lüdenscheid	Fax 02351 / 17-1714
	www.gutachterausschuss-luedenscheid.de	
	gutachterauschuss@luedenscheid.de	
Geschäftsführer:	Robert Wild	Tel. 17-1285
Geschäftsstelle:	Kerstin Florin	17-1685
	Stefan Hilmert	17-2685
	Dennis von Schamann	17-1682

Benachbarte Gutachterausschüsse

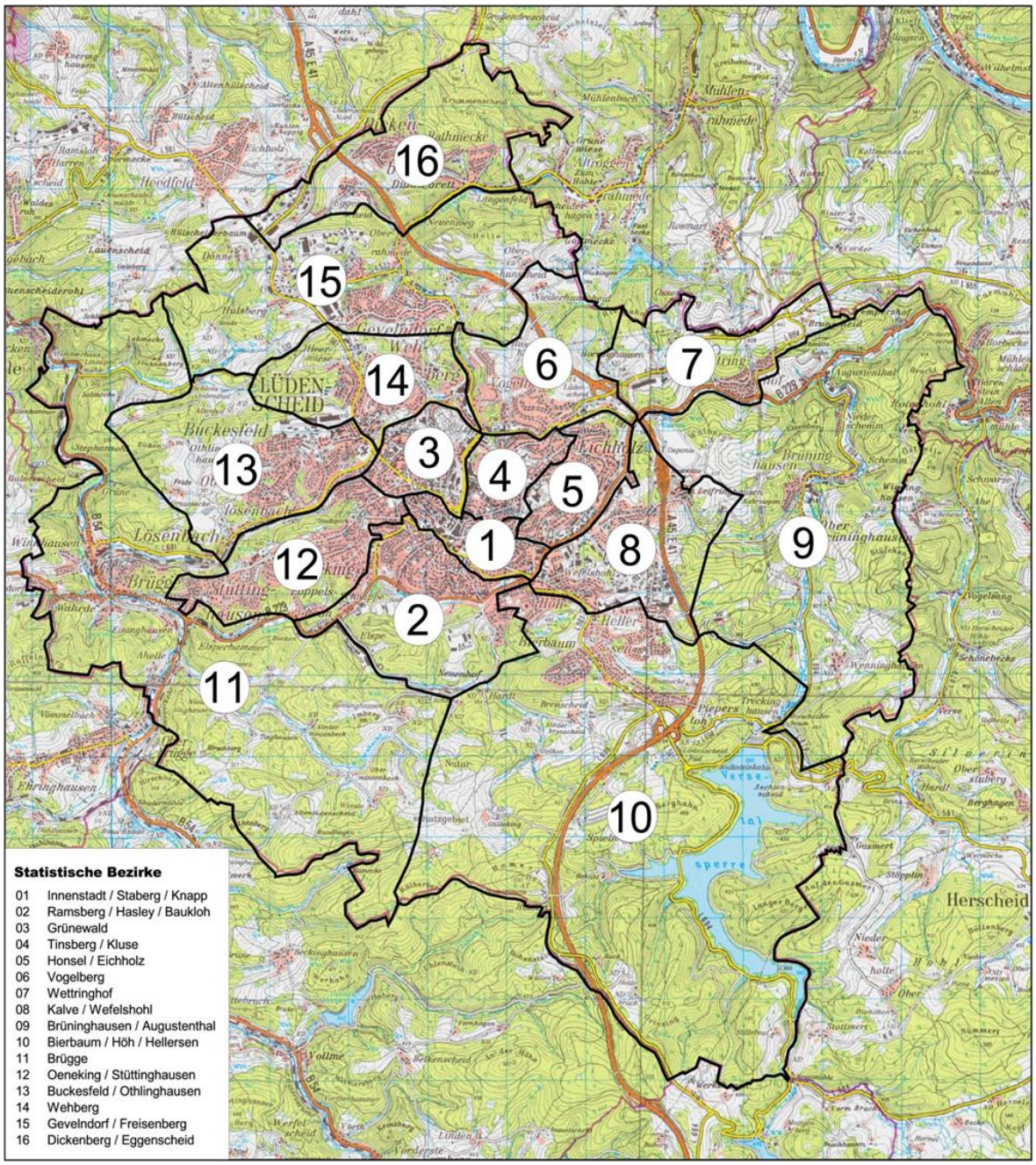
Stadt Iserlohn	Werner-Jakobi-Platz 12, 58636 Iserlohn www.gars.nrw.de/ga-iserlohn/ gutachterausschuss@iserlohn.de	Tel. 02371 / 217 2465
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45, 58509 Lüdenscheid www.gars.nrw.de/ga-maerkischer-kreis/ gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de	Tel. 02351 / 966 6675

11 Anlagen

11.1 Kauffallverteilung in den statistischen Bezirken

Nr.	Statistischer Bezirk	Gesamtzahl der verkauften Objekte	davon: unbebaut	bebaut	Wohnungs-/ Teileigen-tum
01	Innenstadt/ Staberg/ Knapp	69	3	30	36
02	Ramsberg/ Hasley/Baukloh	52	2	21	29
03	Grünewald	27	1	11	15
04	Tinsberg/ Kluse	73	-	37	36
05	Honsel/ Eichholz	38	1	17	20
06	Vogelberg	28	3	17	8
07	Wettringhof	11	2	3	6
08	Kalve/ Wefelshohl	41	5	19	17
09	Brüninghausen/ Augustenthal	16	8	5	3
10	Bierbaum/ Höh/ Hellersen	33	11	18	4
11	Brügge	26	5	13	8
12	Oeneking/ Stüttinghausen	96	6	38	52
13	Buckesfeld/ Othlinghausen	69	5	29	35
14	Wehberg	47	4	17	26
15	Gevelndorf/ Freisenberg	32	3	13	16
16	Dickenberg/ Eggenscheid	22	5	13	4

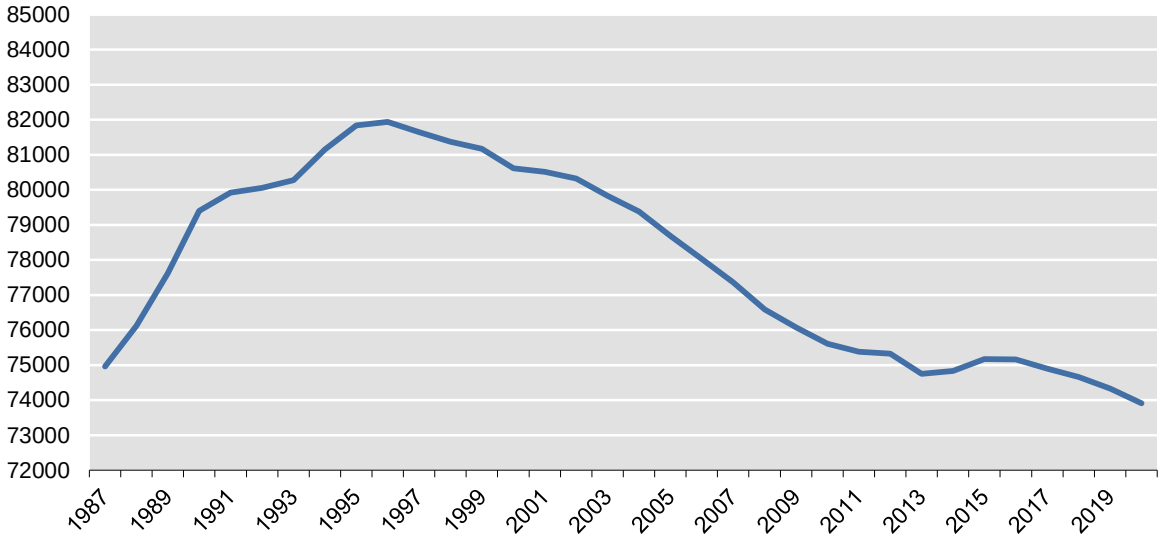
11.2 Übersichtskarte über die statistischen Bezirke



11.3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

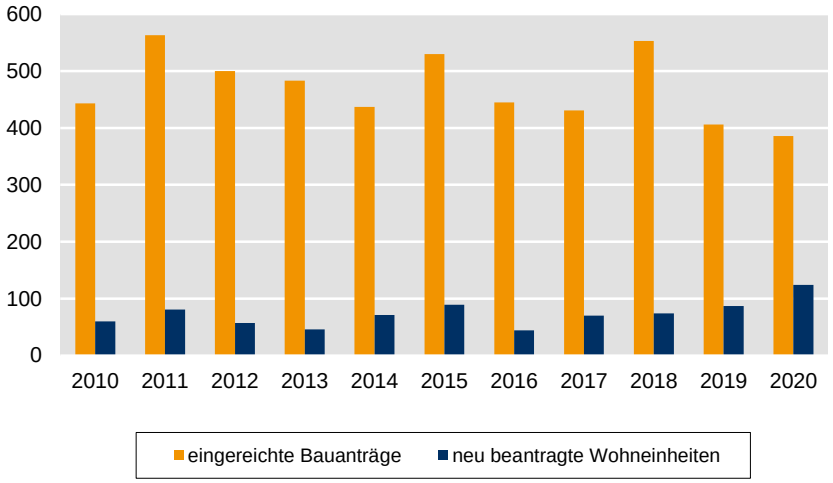
11.3.1 Statistische Angaben zur Stadt Lüdenscheid

Einwohnerzahlen für Lüdenscheid
ab Volkszählung 1987



Quellen: - Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen IT.NRW (bis 2008)
- Melderegister Lüdenscheid (ab 2009)

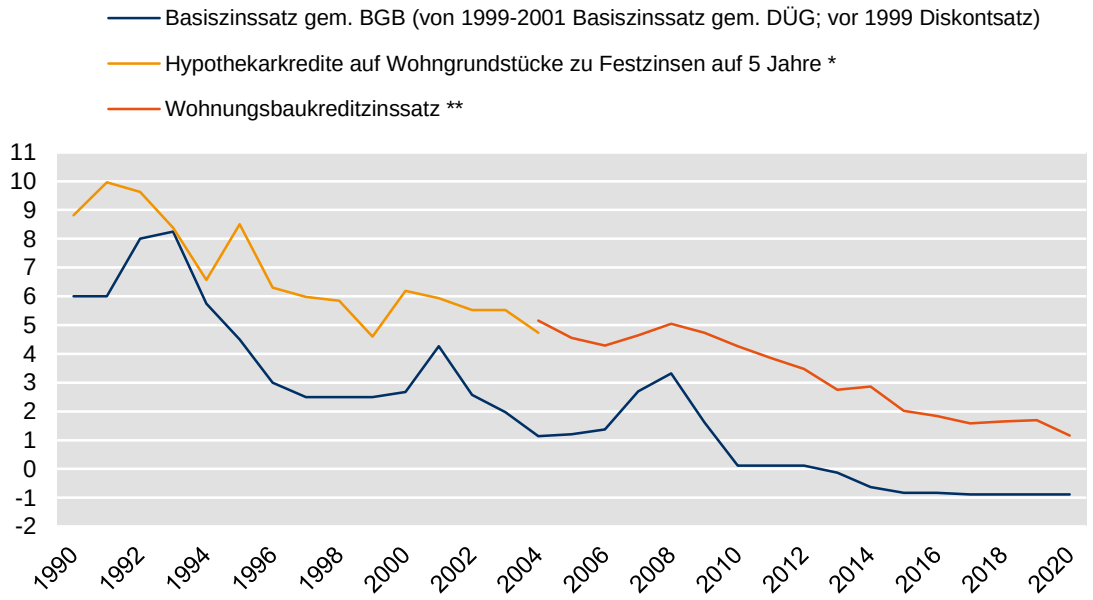
Bauanträge
(die Zahl aller eingereichten Bauanträge beinhaltet unter anderem z.B. auch Anträge auf Abriss, Nutzungsänderungen oder Erweiterung von Wohngebäuden)



Quelle: Stadt Lüdenscheid Fachdienst Bauordnung

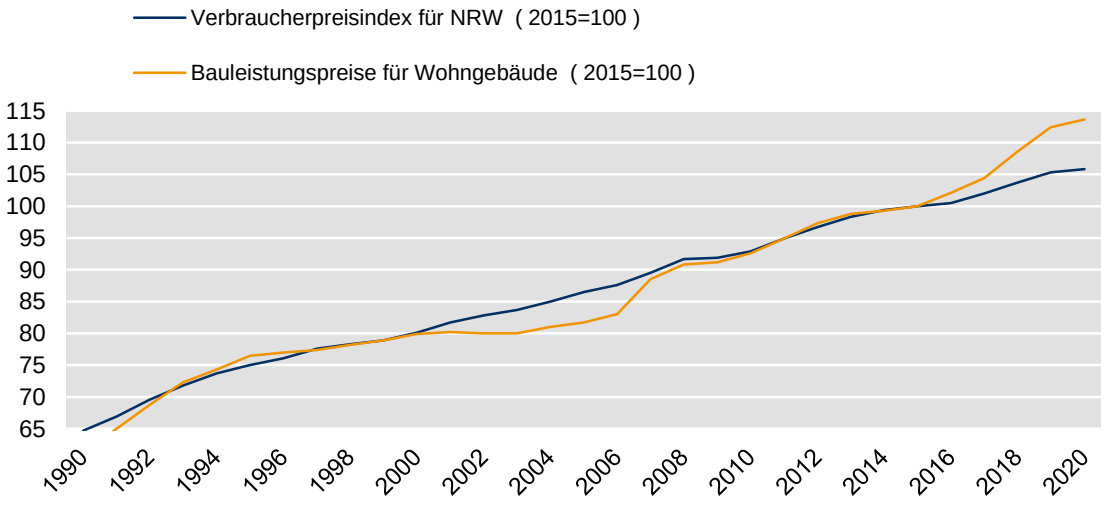
11.3.2 Zins und Preisentwicklungen

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von verschiedenen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen sind einige dieser Faktoren dargestellt.



. * die Zeitreihe Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke wurde am 30.06.2003 eingestellt
** Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5-10 Jahre

Quelle: Deutsche Bundesbank



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

11.4 Regionale Vergleiche

Typische Baulandpreise

für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in großen kreisangehörigen Städten im Regierungsbezirk Arnsberg sowie der Stadt Hagen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
Arnsberg	170	125	80
Iserlohn	200	165	130
Lippstadt	210	160	115
Lüdenscheid	200	140	110
Lünen	260	200	155
Siegen	180	140	100
Unna	260	200	160
Witten	230	190	160
Hagen	265	185	115

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW **2018** des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Vergleichszahlen für 2019 und 2020 stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

		gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
2019	Lüdenscheid	200	140	110
2020	Lüdenscheid	205	145	115
2021	Lüdenscheid	225	160	125

Wohnungseigentum

Preise für Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen

Arnsberg	2800
Iserlohn	
Lippstadt	2696
Lüdenscheid	
Lünen	3270
Siegen	2910
Unna	2761
Witten	2770
Hagen	3100
Märkischer Kreis	2830

Quelle: Grundstücksmarktberichte 2020 der jeweiligen Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Lüdenscheid

www.boris.nrw.de